



국외출장 결과보고

[일본 도쿄 · 오사카 3.4~3.9]

2024. 3.

한국토지주택공사
토지주택연구원

||| 목 차 |||

I . 출장개요	1
II . 출장내용	4
III . 출장결과 및 시사점	13
부록. 출장자료	23

I. 출장개요

□ 출장목적

- 국토교통부 수탁과제 연구시행계획에 따라 소규모주택정비사업 활성화를 위한 대상지 요건 등 제도개선 사항을 발굴하고 공공의 역할 등을 파악하기 위해 일본 선진사례 조사
- 도쿄와 오사카의 노후목조주택 밀집지역을 정비하는 ‘주택시가지종합정비사업’, ‘지적토지구획정비사업’ 등 현장조사 및 UR(도시재생기구) 담당자 면담 등을 통해 시사점 도출

- ✓ (과제명) 소규모주택 정비사업의 안정적 추진을 위한 제도 개선 연구용역
- ✓ (연구진) LH 토지주택연구원(총괄), 서울대학교 산학협력단, 법무법인 도시, 싸이트플래닝건축사사무소
- ✓ (연구기간) 2023. 12. 7 - 2024. 10. 1

□ 출장개요

- (출장자) 권혁삼 주택연구단장, 우수진 연구원
 - * 공동연구기관 서울대 건설법센터 3인 동행(최종권 부센터장, 배기철 교수, 이기석 행정사)
- (지 역) 일본 도쿄, 오사카
- (출장기간) ‘24.03.04(월)~03.09(토), 5박 6일

구분	3.4(월)	3.5(화)	3.6(수)	3.7(목)	3.8(금)	3.9(토)
주요 일정	도쿄 아자부다이 힐스 현장조사	도쿄 도시재생기구 박물관 방문 및 담당자 면담	도쿄 주택시가지 정비사업 현장조사	가도마시 주택시가지 정비사업 현장조사	네야가와시 주택시가지 정비사업 현장조사	오사카부 지적토지구획 정비사업 현장조사

□ 기대효과

- (제도개선) 주택정비, 도로 등 기반시설 확충 등 사업 활성화를 위한 제도개선 시사점 도출
- (공공역할) 지자체·LH·민간과 협력하여 소규모주택정비사업 활성화를 위한 거점사업 추진 및 정비지원기구 업무확대 등

□ 업무분장

성 명	업무분장	비 고
권혁삼 주택연구단장	- 관계기관 방문 및 출장 총괄 - 방문기관 협조 및 인터뷰 대상자 선정과 면담 진행, 소규모주택정비 관련 유사 사업 방식의 국제비교, 공기업 역할 모색 및 법제도 방안 마련	수탁과제 수행
우수진 연구원	- 관련 유사 사례조사, 도쿄·오사카 방문현장 자료 수집 및 방문기관 담당자 대응자료 작성(방문취지, 과업설명 및 LH소개) - 일본 정책의 국내 적용 방안 및 시사점 도출	

□ 출장일정

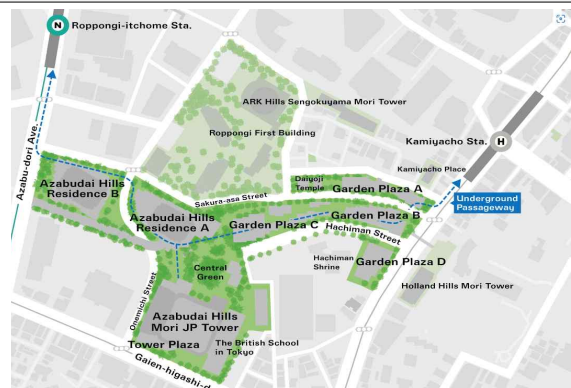
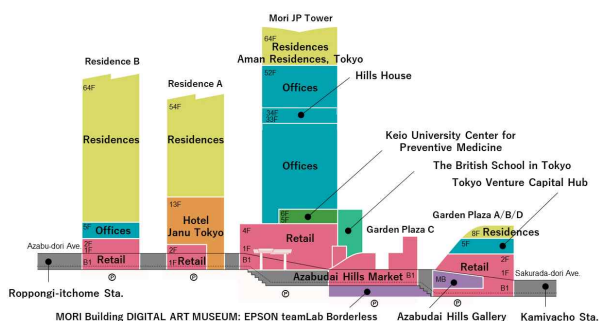
일자	도시	시간	활동 내용	교통편
1일차 3.4(월)	인천	08:00	인천공항 집합 및 출국수속	-
		09:55	인천공항 출발	KE703
	도쿄	12:20	도쿄 나리타공항 도착	
		16:00	[현장조사1] 아자부다이 힐스 · 도쿄도 미나토구 토라노몬 5초메(카미야초역) · 최신 도심재개발 사례(2023.11월 준공, 모리빌딩 시행) · 노후 목조건물 밀집지역을 업무·상업·주거복합공간 조성 · 국가전략특구법 도시계획 승인(2017), 착공(2018.08월) · 등가교환제도 등 재개발 사업방식 시사점 도출	-
2일차 3.5(화)	도쿄	10:00	[기관방문1] UR 마을·생활 박물관 · 東京都北區赤羽台 1丁目4-50(JR 아카바네역) · 2023년 9월 개관, UR 연혁 및 업무 변화 · 명칭변경 : 일본주택공단(1995)→도시재생기구(2004) · 도시재생, 지진재해재건, 신도시 사업 등 · https://akabanemuseum.ur-net.go.jp/	-
		14:00	[기관방문2] 도시재생기구(UR) 전문가 면담 · 가나가와현 요코하마시 나카구 혼마치 6-50-1 · 요코하마 아일랜드 타워 · 일본 내 주택시가지종합정비사업, 방재가구정비사업	-
3일차 3.6(수)	도쿄	10:00	[자료구득] 키노쿠니야 신주코본점 · 도쿄도 신주쿠구 3초메-17-7(신주쿠3초메역) · 밀집시가지정비론, 도시재개발 실무핸드북 등 도서 구득	-

일자	도시	시간	활동 내용	교통편
		12:00	[현장조사2] 산겐자야 지구 · 도쿄도 세타가야구 · 도쿄도 주택시가지종합정비사업 사례(산겐자야역) · 방재성 높은 목조밀집지역 정비 · UR 도시계획도로정비(1996-2006) 및 공공주택 건설	-
		16:00	도쿄역 출발	신칸센
	오사카	19:00	신오사카역 도착	
4일차 3.7(목)	오사카	10:00	[현장조사4] 가도마시 스에히로미나미 지구 · 밀집주택시가지종합정비사업, 토지구획정리사업 결합 · 가도마시에서 최초 시행→가도마방식 · 조합설립, 마을만들기 사업협정 등 사업추진	-
		14:00	[현장조사3] 가도마시 이시하라히가시 지구 · 밀집주택시가지종합정비사업, 도시재생구획정리사업 사례 · 가도마방식, 오사카부 컨설턴트 파견 · 조합설립, 마을만들기 사업협정 등 사업추진(1989-2006)	-
5일차 3.8(금)	오사카	10:00	[현장조사5] 네야가와시 히가시오토시 지구 · 주택시가지종합정비사업 사례 · UR거점사업 이후 민간사업 등 4단계 추진	-
		14:00	[현장조사6] 네야가와시 카야시마히가시 지구 · 주택시가지종합정비사업 사례 · 기반시설 정비와 주택정비 연계	-
6일차 3.9(토)	오사카	09:00	[현장조사7] 호쿠시마구 에비에 7·8초메 지구 · 오사카부 지적토지구획정비사업 사례 · 도로정비, 주택정비, 공공역할 등 조사	-
		13:45	오사카 간사이공항 출발	KE728
	인천	15:40	인천공항 도착 및 해산	

II. 출장내용

□ [1일차] 도쿄 아자부다이 힐스

- 도쿄 도심 노후목조밀집지역을 국가전략특별구역 지정하여 초고층 주거복합단지(전체 부지의 30% 녹지)로 조성한 민간시행 시가지재개발사업
 - 2023년 6월 준공된 지상 64층의 일본에서 가장 높은 건축물(모리JP타워)을 비롯해 업무·상업·문화·의료·학교·주거 등 대규모 복합단지
 - 모리사·일본우편주식회사 등의 토라노몬·아자부다이지구 시가지재개발조합 시행(300여명 소유자), 모리사가 6400억엔(5조6000억원) 건설비 조달
 - 1989년 3월 마을만들기협의회 설립, 2017년 9월 도시계획 결정, 2018년 3월 조합설립인가, 2019년 2월 권리변환인가, 2019년 8월 착공 등 34년 소요



□ [2일차-1] 도시재생기구(UR) 마을 · 생활 박물관

- 도시재생기구(UR)가 사회요구에 따라 조성한 주거단지와 도시개발 변천과 영상 · 모형 · 표준주택 등을 전시하고 직원이 설명(2023년 8월 개관)
- UR은 1955년 일본주택공간으로 설립된 이래 2004년 도시재생기구로 명칭을 변경하고 일본의 도시개발에 주도적인 역할을 담당
 - * 일본주택공단(1995) → 주택도시정비공단(1981) → 도시기반정비공단(1999) → 도시재생기구(2004)로 명칭과 주요업무 변경
- 도시개발에 대한 풍부한 경험과 노하우를 살려 도시 활성화, 신도시, 지진재해 재건, 밀집시가지 정비 등 지원
- 노후목조주택밀집지역의 방재 · 피난성능 확보를 위한 밀집시가지정비사업 등에서 도로 확충, 방재공원 조성, 공공주택 건설 등 공공의 역할



□ [2일차-2] 도시재생기구(UR) 본사 전문가 면담

- 도시재생기구(UR) 해외협력부와 도쿄·오사카의 밀집시가지정비사업 관련 법률체계·사업유형·공공역할 등을 파악하고 시사점 도출
 - 밀집시가지정비사업은 「밀집시가지 방재가구 정비의 촉진에 관한 법률」에 따라 노후목조주택 밀집지역의 방재성능 확보를 위한 사업(1997 제정)
 - 사업 촉진을 위해 용적률 상향보다는 공공에서 사업비를 보조하고, 지원요건은 면적 0.5ha 이상 및 불연주택 비율임
 - UR은 민간의 사업추진이 어렵고 방재성능 확보가 시급한 지역에서 지자체와 협력해 도로 확폭(토지구획정리사업, 입체환지방식) 및 공공주택 건설
 - 도쿄 산겐자야 지구는 목조밀집지역을 토지구획정리사업 및 밀집시가지정비사업을 통해 주거환경을 정비한 UR의 대표적 사례
- * (참석자) 안도 요시카즈 과장, 타마바야시요스케 협력담당, 사토 가게히로 주임



□ (3일차) 도쿄 산겐자야 지구

- UR에서 도쿄 노후목조주택 밀집지역을 토지구획정리사업 및 밀집시가 지정비사업을 통해 도로 확폭 및 공공주택을 건설
 - 산겐자야역 인근 노후목조주택밀집지역은 도쿄대지진 이후 인구가 유입되면서 간선도로변을 중심으로 재건축되었으나, 방재성능이 매우 취약
 - UR은 지역 내 대학 부지 취득을 계기로 주요 생활도로, 방재공원 등을 정비하여 방재성능 향상에 기여
 - 지역 내 간선도로(국도 246호선)를 도시계획도로로 확충하는 사업을 시행(1996-2006)하고, 철거 주택소유자 등에게 공공주택으로 이주(입체환지)
 - UR이 노후목조주택 밀집지역의 도로 확충과 공공주택 건설을 선도적으로 추진하여 주민자력의 정비사업 촉진 기반 마련
- * (근거법) 「밀집시가지 방재기구 정비의 촉진에 관한 법률」, 「토지구획정리사업법」



□ (4일차-1) 가도마시 스에히로미나미 지구

- 가도마시 최초로 밀집시가지정비사업과 토지구획정리사업 제도를 통합·시행(가도마방식)하여 도로 등 기반시설 확충과 주택정비 사례
 - 공동정비사업 조합설립 후 시와 조합이 마을만들기 사업협정을 체결하여 권리관계 조정, 주체별 역할 및 비용분담 등을 통해 원활한 사업시행
 - 사업협정에 임차인의 퇴거교섭 등은 조합에서 담당하고 공영주택 입주 등 임차인에 대한 생활대책 마련
 - 토지구획정리사업으로 도로를 정비하고, 신설도로변 건물은 1m 후퇴하도록 하여 폭 8m의 보차공존도로 조성(환지방식)
- * (추진경위) 1989년 오사카 컨설턴트 파견, 1991년 두 제도 통합시행 검토, 1993년 공동정비사업 조합설립, 1994년 토지구획정리사업 조합설립, 1999년 환지처분 완료, 2000년 준공, 2001년 조합 해산, 확장 지구 2005년 착공 및 2006년 준공



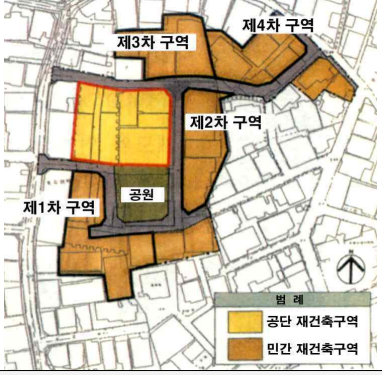
□ (4일차-2) 가도마시 이시하라히가시 지구

- 가도마시에서 밀집시가지정비사업과 토지구획정리사업 제도를 통합·시행(가도마방식)하여 도로 등 기반시설 확충과 주택정비 사례
 - 노후목조주택 밀집지역의 방재성능 향상을 위해 토지구획정리사업으로 기반시설을 정비하고 밀집시가지정비사업으로 노후주택을 정비
 - 환지방식을 통해 과소필지 등을 합필하여 적정한 규모의 대지를 조성하고 도로 폭을 확대하여 효율적인 토지이용계획을 수립
 - 지구 내 도로 폭을 6m 확보하고 ‘꽃과 예술이 넘치는 갤러리가 있는 마을’을 적용하여 블록포장, 건축선 후퇴, 화단 등 가로 경관 디자인
 - 공공의 기반시설 정비 후 민간의 주택정비 확산, 2004년 아름다운 가로경관 우수상을 비롯해 2005년 마을만들기 국토교통성 표창 등을 수상
- * (추진경위) 1991년 권리자 설문조사, 1994년 공동정비사업 연구회 설립, 1995년 공동정비사업 조합설립, 1998년 토지구획정리사업 조합설립, 1999년 노후주택 철거, 2001년 지역 확대, 2002년 기반시설 공사, 2004년 환지처분 및 공사 완료, 조합해산



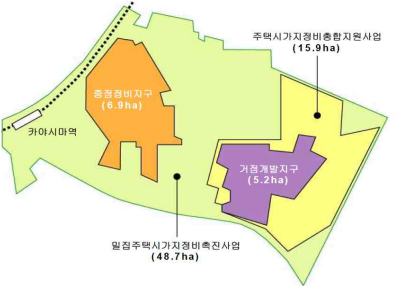
□ (5일차-1) 네야가와시 히가시오토시 지구

- 히가시오토시 지구는 복잡한 권리관계 등으로 사업추진이 어려워 지구정비를 촉진하기 위해 공공이 거점 개발을 추진하고, 민간사업 확산
 - 지구 면적은 약 7,100㎡로 1960년대 문화주택, 목조아파트 등 33동 399호가 협소한 도로에 밀집하게 건설되어 방재성능 취약
 - 1985년 지구의 주거환경 개선을 위해 밀집시가지정비사업의 ‘면적재건축촉진지구’로 지정하고 도로·공원 등 기반시설 정비와 주택정비 추진
 - UR이 선도적으로 거점개발로 공동주택을 재건축하고, 이를 기반으로 4차의 민간 재건축사업을 진행해 총 5단계로 사업 추진
 - 지역 내 방재성능 향상을 위해 공원은 화재 시 긴급집합장소인 방재공원으로 조성하고, UR 거점단지와 연계해 보행광장 및 놀이터 설치
 - 오사카부에서 컨설턴트를 파견하여 민간사업을 지원하고, 민영임대용 특정분양제도를 활용해 입주 우선권 제공 등 다양한 공공지원

단계적 개발	지구 전경	민간분양
		
UR단지1	UR단지2	UR단지3
		
방재공원	도로정비1	도로정비2
		

□ (5일차-2) 네야가와시 카야시마히가시 지구

- 카야시마히가시 지구는 면적 정비사업인 카도마방식과 달리 기반시설 정비 후 주택정비를 점진적으로 추진하는 현지개량방식 사례
 - 지구 면적은 약 48.7ha로 1984년 밀집시가지정비사업지구로 지정하고 오사카부·오사카부주택공급공사 등이 참여해 2014년 완료
 - 지구를 중점정비지구와 거점개발지구로 계획하여 공공에서 도로·공원 등을 선도적으로 정비하고, 민간에서 자발적으로 주택정비 확산
 - 거점개발지구 5.2ha는 밀집시가지정비사업을 통해 다양한 유형의 주택 공급과 주요 생활도로, 공원 등이 정비, 도로 폭은 6m 이상 확보
 - 거점개발지구 내 오사카부의 코퍼레이티브 주택인 네이키드 스퀘어와 임대주택인 이라키주택 등을 건설해 중점정비지구의 이주주택으로 활용
 - 네이키드 스퀘어는 3층의 도시형 타운하우스로 공사소유 토지에 지상권을 주민조합에게 분양하는 정기차지권방식과 코퍼레이티브 방식 병행

사업지구	도로정비	방재공원
		
지구전경1	지구전경2	공용주차장
		
공영단지1	공영단지2	재건축
		

□ (6일차) 오사카 후쿠시마구 에비에 7·8초메 지구

- 지적불부합 토지에 대해 지적정비형 토지구획정비사업을 통해 토지경계 조정을 거쳐 도로 확충 및 주택정비를 추진한 사례
 - 지구 내 지적불부합 토지가 많아 토지를 거래할 수 없고 토지경계 확정에 많은 시간과 비용이 소요되어 주민주도로 정비사업 추진에 한계
 - 오사카시가 지원하여 토지경계 조정을 통해 주택거래를 가능하게 하고 권리관계자 전원동의를 거쳐 정비사업 시행
 - 정비사업을 통해 목조주택 감소, 도로 확충, 방재공원 조성 등 방재성능이 향상되고 인근 학교를 활용해 재난발생 시 피난공간 확보
 - 공단주택을 건설하여 도로 확폭 등에 따른 철거민에게 주택을 공급하고, 가로변 저층부에 보육시설 등 복지시설 설치



III. 출장결과 및 시사점

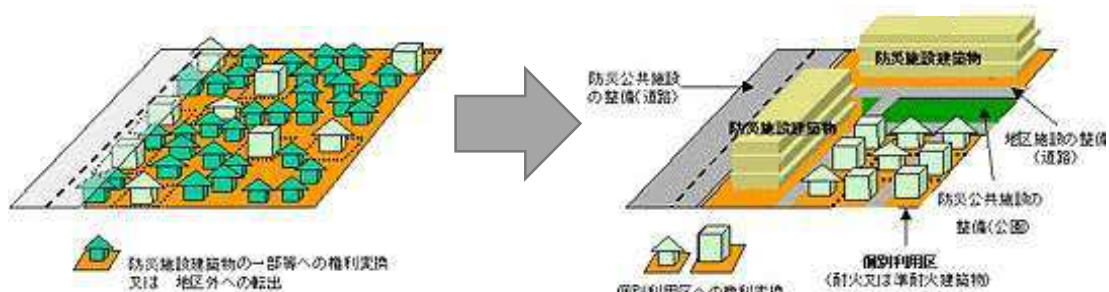
□ 일본 도시정비 목적 및 관계법령

- 일본은 토지의 복잡한 권리관계, 노후주택, 거주민 고령화 및 재난 예방에 취약한 지역에 대해 방재 기능 확보 및 합리적 토지이용을 위한 도시 정비가 목적으로, 도시재개발법, 토지구획정리법 등을 근거로 사업 시행

[일본 도시개발 방법 및 근거법]

구분	목적	방법	근거법
	공공시설(도로, 공원, 상수도, 전력, 하천, 학교, 병원) 및 도시지역 개발 (분할된 토지를 병합하여 고부가가치 건축물 개발)		도시계획법, 도로법, 도시공원법 등
개발	토지 이전 및 토지형태변경	토지구획정리사업	토지구획정리법
	초고층 건물개발 및 공개공지 조성	도시재개발	도시재개발법
	재해대책 강화, 토지의 합리적이용 도모	방재지구	밀집시가지의 방재지구 조성 촉진에 관한 법률 (밀집 시가지 정비법)
재개발 및 보존	기존 가로경관 고려 단계별 재개발 추진	기존 가로경관 중심 지구계획	도시개발법, 도시재개발법 등
	양호한 상태의 생활환경 보존	개별적 재건축을 위한 규칙	
		건축협정·지구계획(일반)	건축기준법, 도시계획법 등

[일본 방재지구 및 밀집시가지 정비사업 예시]



방재시설 일부로 권리변환 또는 퇴거

내화건축물 및 방재도로, 방재공원 확보
개별적 토지이용으로 권리변환

*출처 : UR 현지자료(2024.03.05.)

[일본 도시재개발 관련 사업개요]

사회자본정비 종합교부금 등	법령에 근거한 재개발기법	• 시가지재개발 사업(도시재개발법) • 방재블록 정비사업(밀집시가지의 방재지구 조성 촉진에 관한 법률) • 주택가구 정비사업(대도시지역에서의 주택 및 주택지 공급촉진에 관한 특별조치법) • 인정재개발 사업(도시재개발법)
	임의의 재개발 기법	• 생활·성황 재생사업(오키나와현 실시)^{※1} • 우량건축물 등 정비사업^{※1}
	재개발 지원사업	• 도시재개발지원사업^{※1} • 기본계획 작성 등 사업(구시가지 종합재생계획 등·마치나미 디자인 추진사업)^{※1} • 방재·에너지절약마을조성긴급촉진사업^{※1} • 도시·지역재생 긴급촉진사업 • 재해 시 거점 강화 긴급촉진사업^{※2}
	재개발 관련 사업	• 도시구조재편 집중지원사업^{※2} • 도시재생정비계획사업(옛 마을만들기 교부금) • 도시구조재편 집중지원사업 • 지역주택계획에 의거한 사업(구 지성주택교부금) • 집약도시개발지원사업 • 베리어프리(barrier-free) 환경정비 촉진사업^{※1} • 도시재생종합정비사업^{※1} • 주택시가지종합정비사업^{※1} • 주택·건축물 내진 개수사업 • 협소도로정비 등 촉진사업 • 국제경쟁거점 도시정비사업^{※2} • 지역생활거점형 재개발사업(스마트웰니스주택 등 사업)^{※2} • 도시안전확보거점정비사업
기타 지원제도 등	공적 용자	• 시가지재개발사업 등 자금용자 • 마을만들기 용자(독립행정법인 주택금융지원기구)
	출자 제도	• 마을재생출자업무
	세제 조치	• 특정 민간 재개발사업
	규제유도	• 고도이용지구, 도시재생특별지구, 재개발 등 촉진구역 지구계획, 특정도시구획, 종합설계제도
	기타	• 지적정비 추진 조사비 보조금^{※2}

※1은 사회자본정비 종합교부금으로 이행하지 않는 지방공공단체 이외를 대상으로 한 보조사업

※2는 보조사업

※ 그 외 사업은 방재·안전 교부금, 오키나와 진흥 공공투자 교부금으로 이행하고 있음

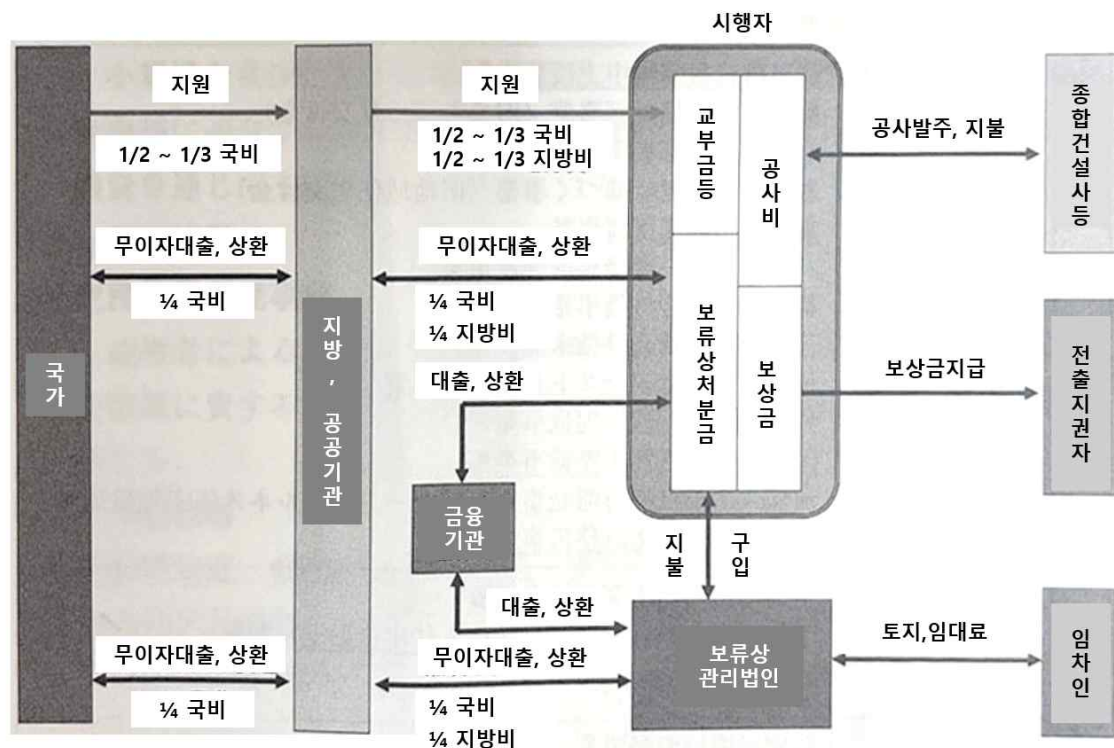
*출처 : 2023도시재개발실무핸드북(국토교통성 도시국 시가지정비과)

□ 시가지재개발 사업

- 도시재개발법 근거, 개발전 토지·건물 소유 등의 권리를 새로운 재개발 건물의 권리로 등가 대체하는 권리변환에 의해 추진

[일본 시가지재개발사업 규모 요건]

사업유형		UR 시행 규모요건	UR 개인시행 규모요건
민간 사업자가 실시하는 도시재생사업에 대한 지원		1ha 이상 (1만㎡ 이상)	1ha 이상(1만㎡ 이상) (일정 요건 만족하는 경우 완화 가능)
지방 및 공공기관이 실시하는 마을만들기에 대한 지원			
밀집시가지의 정비, 토지유효이용사업 또는 방재공원 블록정비사업	제1종사업	0.1ha 이상(1천㎡ 이상)	0.1ha 이상(1천㎡ 이상)
	제2종사업	0.5ha 이상(5천㎡ 이상)	
지방거점도시지역의 거점지구 또는 도시기능유도구역에서 시행하는 사업		도시계획상 시가지 재개발사업의 시행지구에 적정하고 토지의 고도 이용형태에 적합한 블록형성 규모	
UR임대주택의 재건축과 함께 시행하는사업			



[일본 시가지재개발사업 지원 구조]

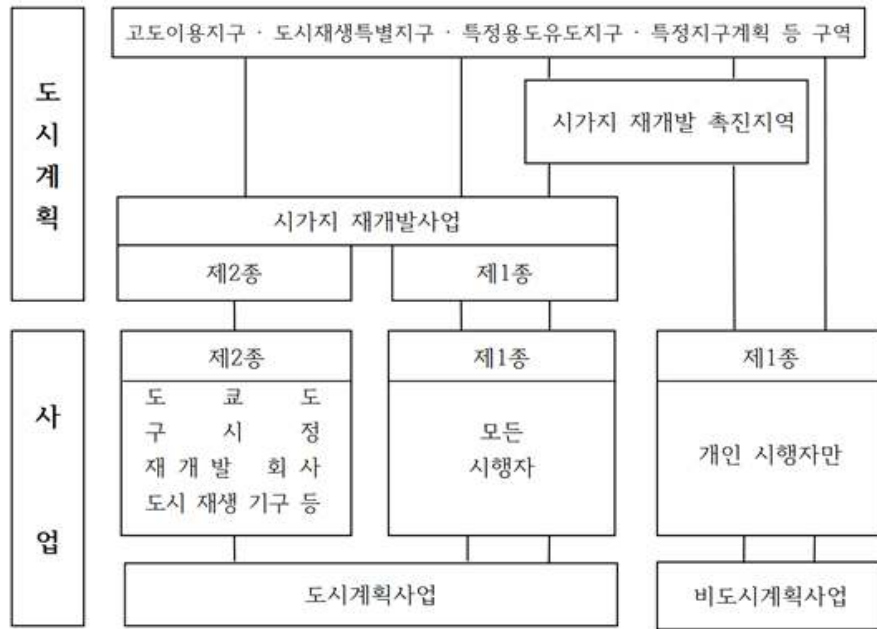
- 일본 재개발사업의 근거가 되는 법률인 「도시재개발법」은 종전의 「시가지
개조법(1961)」과 「방재건축가구조성법」이 1969년 하나의 법률로 통합되어
제정되었음
- 사업의 유형은 권리변환방식의 제1종 시가지재개발사업과 관리처분방식
의 제2종 시가지재개발사업으로 구성되어 있음¹⁾

[일본 시가지재개발사업 유형 및 특징]

구분	제1종 시가지재개발사업	제2종 시가지재개발사업
권리조정수법	권리변환방식 - 새로운 건축물로 일괄 변환 - 권리변환 미희망자 금전 보상	관리처분방식 - 협의매수 또는 수용으로 모든 권리 확보 - 토지등소유자 분양신청 시 이를 보장
시행자	개인 및 조합 + 공공	공공
구역지정 요건	기본 요건	기본 요건 + 공공성 및 긴급성
소유권 취득 및 이전	사업시행자 소유권 취득하지 않음	사업시행자 전면적 소유권 취득 (협의매수 및 수용)
권리배분	권리변환	분양신청 (사업계획인가·고시 후 30일 이내)
사업절차	권리변환 절차 → 등기	관리처분 절차
법적 성질 및 의의	권리변환의 계획 (종전자산과 권리변환 후 자산 간의 권리변환에 관한 계획)	관리처분의 계획 (사업시행자가 새로운 건축물에 입주하는 자에 대해 공급하는 건축물 부분을 정하고, 그 부분과 관련된 권지라의 종전 자산의 건적액과 분양예정자산의 개산액을 기재하는 계획)
국내 적용시사점	재개발·재건축사업의 관리처분계획방식과 유사한 사업방식	관리처분(수용)방식으로 공동주택건설방식 주거환경개선과 유사하며, 공공 직접시행 정비사업 제도 마련 시 입법례로서 참고

- 일본 도시계획 제도의 경우에도 「도시재개발법」에 따른 시가지재개발사업
을 포함한 도시계획사업을 위해서 두 단계의 법적 체계를 갖추고 있음
- 먼저, 도시계획의 핵심은 구역을 정하고, 각 구역에서의 건축계획, 기반
시설계획 등을 포함한 도시계획을 수립
- 이러한 도시계획을 바탕으로 제1종 및 제2종 시가지재개발사업을 수행
하게 되는데, 이는 일본의 「도시계획법」에 따른 도시계획사업에 해당함

1) 일본 「도시재개발법」에 따른 권리변환방식 제1종 시가지재개발사업은 우리나라의 재개발·재건축사업의 관리처분
계획방식과 유사하며, 수용이 가능한 관리처분방식의 제2종 시가지재개발사업은 우리나라의 공동주택건설방식
의 주거환경개선사업이나 새롭게 신설된 ‘도심 공공주택 복합사업’과 유사한 사업방식임



◎ 특정지구계획등 구역이란,
지구계획, 방재지구 정비지구계획 또는 가로지구계획으로,
고도이용지구에서 정해야 할 사항을 지구정비계획으로 정하고, 조례로 제한하고 있는 구역

[일본 도시계획제도와 시가지재개발사업 위상]

□ 토지구획정리사업

- 토지구획정리법 근거, 도로·공원 등의 공공시설 정비 및 개선을 위해 토지소유자로부터 토지를 제공받아 공공시설 용지 충당(공공감보), 또는 토지 일부를 매각하여 사업비 일부 충당(보류지감보)
- * 종전 택지는 계획된 공공시설에 맞추어 재배치

[일본 토지구획정리사업 규모 요건]

사업유형	UR 시행 규모요건	UR 개인시행 규모요건
민간 사업자가 실시하는 도시재생사업에 대한 지원	5ha 이상 (5만㎡ 이상)	5ha 이상 (5만㎡ 이상)
지방 및 공공기관이 실시하는 마을만들기에 대한 지원		
도시기능유도구에서 토지구획정리사업에 대해 도시계획에서 정한 시행구역 또는 지구계획 등의 구역면적이 5ha이상이고, 해당구역내에서 지방·공공기관이 구역을 구분하여 사업을 시행할 경우	2ha 이상 (2만㎡ 이상)	-

사업유형	UR 시행 규모요건	UR 개인시행 규모요건
밀집시가지의 정비, 토지유효이용사업 또는 방재공원 블록정비사업	1ha 이상(1만㎡ 이상)	0.1ha 이상(1천㎡ 이상)
시가지 재개발사업과 함께 시행하는 경우	1ha 이상(1만㎡ 이상)의 시가지 재개발 사업 규모	0.1ha 이상(1천㎡ 이상)의 시가지 재개발 사업 규모
주택시가지정비의 거점개발 등을 위해 시행하는 경우	1ha 이상(1만㎡ 이상)의 거점개발 등 규모	0.1ha 이상(1천㎡ 이상)의 거점개발 등 규모



[일본 토지구획정리사업 구조]

□ 밀집시가지정비사업

- 밀집 시가지에 대해서, 방재 기능이 확보되어, 토지의 합리적이고 건전한 이용이 도모되고 있는 가구(방재 가구)의 정비를 촉진하기 위한 법률
 - 「밀집시가지에 있어서의 방재가구의 정비의 촉진에 관한 법률」로 1997년(헤세이 9)년에 제정
 - 밀집시가지정비법은 밀집시가지 내 방재성능 향상을 도모하기 위한 도시계획으로, 일체적이고 종합적으로 시가지의 재개발을 촉진하기 위해 ‘방재재개발 촉진지구’를 지정하고, ‘방재가구 정비방침’을 결정
 - (1) 재건 계획을 인정해 건축물의 재건축을 촉진

- (2) 특정방재가구정비지구, 방재가구정비지구계획의 제도를 규정
- (3) 특정 방재가구 정비 지구나 방재가구 정비 지구 계획의 구역에 있어서, 건축물이나 부지의 정비, 방재를 위한 공공 시설의 정비 등의 사업(방재 가구 정비 사업)을 실시하는 구조
- (4) 화재·지진의 발생시에 피난하는데 필요한 경로의 정비·관리에 관한 협정(피난 경로 협정)의 구조 등을 규정
- 방재가구 정비지구계획구역 내에서의 행위제한, 방재가구 정비사업 시행 구역 내에서의 행위제한, 피난경로협정의 효력 등은 택지건물거래업법에 근거

[일본 UR 밀집시가지정비 주요수법]



목밀 지역 불연화 촉진 사업 (UR 독자적인 대처)

목밀 에리어 불연화 촉진 사업은, 지방 공공 단체가 임하는 도로·공원 정비나 불연화 재건축 등의 추진을 목적으로 한 UR의 자주 사업입니다. UR이 기동적으로 토지를 취득해, 그 토지를 공공 사업에 의해 이전을 강요당한 분의 대체지로서의 활용을 비롯해, 도로·공원 등의 공공 정비 용지나, 교환 분합 등에 의한 부지 정서·미집도 택지의 해소 등에 활용해, 밀집 시가지의 개선을 도모합니다.



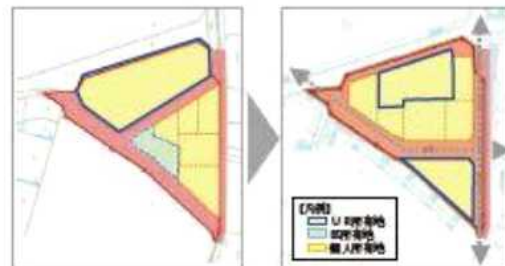
관전 거주자용 임대 주택의 정비

밀집 시가지의 정비에 있어서 이전이 필요한 차용인 등 종전 거주자를 위해, 지방 공공 단체의 요청에 근거해, UR 도시 기구가 임대 주택의 건설·관리를 실시합니다(밀집법에 근거하는 요청은 2017년 3월에 종료).



토지구획 정리 사업

도로의 확폭 정비에 의해 협소·부정형인 잔지가 발생하는 경우 등에, 마을 만들기 용지 등과의 토지의 교환 분합을 구획 정리 사업에 의해 실시해, 원활한 합의 형성을 도모합니다.





방재공원 가구 정비 사업

재해시의 피난 장소가 부족한 경우 등에, UR가 지방 공공 단체의 요청을 받아, 공장 터 등의 용지를 취득해, 피난 장소로서 기능하는 방재 공원과 주변 시가지를 일체적으로 정비 합니다. 지방공공단체에서 UR에 지급되는 방재공원의 사업비는 일부 장기할부 상환이 가능합니다.



T도로 정비의 직접 시행

UR이 실시하는 사업에 맞추어 정비가 필요하다 도시 계획 도로를, 지방 공공 단체의 동의에 의해 UR가 정비를 실시해 연소 차단대를 형성합니다. 지방 공공 단체로부터 UR에 지급되는 사업비는 일부 장기 할부 상환이 가능합니다.



도로 정비 수탁

주요 생활 도로 등의 정비에 있어서, 용지 인수나 보상비 산정 등에 필요한 맨파워, 노하우를 제공 합니다.



□ 법령관련 시사점 종합

(1) 도시정비법의 목적

- 일본의 도시정비 관련 법령은 우리나라와 달리 사업지의 규모가 아닌 정비사업의 필요성과 목적에 따라 구분
 - 소규모주택정비법과 유사한 밀집시가지정비법은 방재를 목적으로 주택의 노후 정도가 아닌, 지구 내 목조주택(방재설비가 부족한 주택)의 비율을 지구 지정 요건으로 함
 - 밀집시가지정비법은 목조주택을 재건축하여 방재 목적을 달성하고, 도로를 정비(소방차 진입이 가능하도록, 4m 이상) 방재 목적을 달성하는 것을 기본 원칙으로 함

① **밀집법의 목적 (제1조) 및 관련 정의 규정 (제2조)**

- ✓ 밀집시가지에 있어서의 방재가구의 정비의 촉진에 관한 법률(密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律)
- ✓ 제1조 이 법은, 밀집 시가지에 대해서 계획적인 재개발 또는 개발 정비에 의한 방재가구(街区)의 정비를 촉진하기 위해서 필요한 조치를 강구하는 것에 의해, 밀집 시가지의 방재에 관한 기능의 확보와 토지의 합리적 및 건전한 이용을 도모하여 공공 복지에 기여하는 것을 목적으로 한다.

第一条 この法律は、密集市街地について計画的な再開発又は開発整備による防災街区の整備を促進するために必要な措置を講ずることにより、密集市街地の防災に関する機能の確保と土地の合理的かつ健全な利用を図り、もって公共の福祉に寄与することを目的とする。(定義)

- ✓ 제2조 이 법에 있어, 다음 각 호의 용어의 의미는 각각 해당 각 호에 정하는 바에 의한다.
- ✓ 1 밀집 시가지: 해당 구역내에 노후화한 목조의 건축물이 밀집하고 있고, 충분한 공공 시설이 정비되어 있지 않아, 그 외 해당 구역 내의 토지 이용의 상황으로부터, 그 특정 방재 기능이 확보되어 있지 않은 시가지를 말한다.
- ✓ 2 방재가구: 그 특정 방재기능이 확보되고, 토지의 합리적이고 건전한 이용이 도모된 가구를 말한다.

第二条 この法律(第十号に掲げる用語にあっては、第四十八条を除く。)において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

第一条 一 密集市街地 当該区域内に老朽化した木造の建築物が密集しており、かつ、十分な公共施設が整備されていないことその他当該区域内の土地利用の状況から、その特定防災機能が確保されていない市街地をいう。

第二条 二 防災街区 その特定防災機能が確保され、及び土地の合理的かつ健全な利用が図られた街区をいう。

(2) 인센티브 부여 방식 차이

- 밀집시가지정비법에서 우리나라의 용적률 완화 특례와 같은 인센티브 규정 부재
 - 대신, 목조 건물의 재건축에 소요되는 비용(사업비)의 일부를 국가가 직접 보조하는 형식으로, 직접적인 사업비 지원으로 인센티브를 부여함
 - 기본적으로 우리나라의 정비사업은 지구 내 건물의 노후화 정도를 정비사업의 요건으로 정하고 있으나, 일본의 밀집시가지정비법은 방재(화재 등) 정비라는 법령 또는 제도상 목적의 차이점 존재
- 그 외에도, 고층 건물의 경우 내진설계 등에 추가적인 비용이 소요되어 고층 아파트를 선호하지 않는 경제·사회적인 차이점으로 인해, 용적률 인상과 같은 인센티브 부여만으로는 사업 진행이 어려움

- 따라서, 일본에서는 노후주택밀집지역의 방재성능 향상 등을 목적으로 직접 사업비를 지원하는 형식으로 정비사업을 시행하고 있으므로, 우리나라의 경우에도 직접 사업비 지원 방식의 도입 검토 필요

② 법령상 인센티브 부여 방식의 차이

- ✓ (비용 보조) 제12조 1항 시정촌은 인정사업자(국토교통성령으로 정하는 인정사업자를 제외한다, 사업시행자에 해당)에 대하여 건축물의 재건축(建替え)에 필요한 비용의 일부를 보조할 수 있다.
- ✓ 2항 국가는 시정촌이 전항의 규정에 의해 보조금을 교부하는 경우에는, 예산의 범위 내에서, 정령(시행령)으로 정하는 바에 의해, 그 비용의 일부를 보조할 수 있다.

(費用の補助)

第十二条 市町村は、認定事業者（国土交通省令で定める認定事業者を除く。）に対して、建築物の建替えに要する費用の一部を補助することができる。

2 国は、市町村が前項の規定により補助金を交付する場合には、予算の範囲内において、政令で定めるところにより、その費用の一部を補助することができる。

(3) 사업방식의 병행

- 일본 밀집시가지정비법 제30조의4에서는 정비사업구역에서 도시재개발법상 관리처분 방식의 개발사업을 동시에 실시하는 것을 허용하고 있음
 - 우리나라에서도, 재개발 지구 내 일정 지역을 소규모주택정비 구역으로 지정하여 사업상 인센티브(절차 간소화 등)를 부여하는 등 동일 지구 내에서 구역별 특성에 따라 다양한 정비사업이 가능하도록 사업방식의 병행을 허용하는 방안을 고려해볼 필요

③ 사업방식의 병행

- ✓ 밀집법 제4절 제2종 시가지재개발사업의 시행 구역의 특례
- ✓ 제30조의4 방재 재개발 촉진 지구의 구역 내 토지의 구역에서, 도시재개발법 제3조의2 제2호 이(イ) 또는 로(ロ)의 어느 하나에 해당하는 것으로, 그 면적이 0.2헥타르 이상 0.5헥타르 미만의 것에 대해서는, 이를 동호의 조건에 해당하는 토지 구역으로 간주하여 동법의 규정을 적용한다.

第四節 第二種市街地再開発事業の施行区域の特例

第三十条の四 防災再開発促進地区の区域内の土地の区域で都市再開発法第三条の二第二号イ又はロのいずれかに該当するものであって、その面積が〇・二ヘクタール以上〇・五ヘクタール未満のものについては、これを同号に掲げる条件に該当する土地の区域とみなして、同法の規定を適用する。

부록. 출장자료

1 일본 도시재생기구(UR) 회의개요 및 질의서

□ 회의개요

- (일 시) 2024. 3. 5(화) 14:00-15:30
- (장 소) 도시재생기구(UR) 본사(요코하마) 회의실
* 가나가와현 요코하마시 나카구 혼마치 6-50-1 요코하마 아일랜드 타워
- (담당자) 안도 요시카즈(해외사업부 국장), 사토 카게히로(부국장),
타마바야시 요스케(국제협력 국장)

□ 회의내용

- (사업개요) 주택시가지종합정비사업, 지적토지구획정비사업 등 1만m² 내외의 소규모주택정비사업 관련 법·제도 및 사업 추진현황
- (사업대상지) 사업유형별 노후도, 부지규모, 도로, 용도지역(주거지역·준공업지역·역세권) 등 대상지 요건
- (기반시설) 노후주택 정비로 세대수 증가에 따른 도로 폭 확대, 공영주차장 등 기반시설 확충 주체 및 방법, 예산확보 등 관련 제도 및 현황
- (인센티브) 사업 활성화를 위한 용적률 완화, 주차장 설치기준 완화 등 건축·도시 규제 완화사항
- (공공참여) 민간소유 노후주택 정비사업에 UR 등이 참여하는 사업의 조건 및 추진현황, 사업 활성화를 위한 인센티브
- (공공역할) 사업 활성화를 위한 사업비 지원, 이주대책 지원, 컨설턴트 파견, 코디네이터 역할, 정부, UR, 지자체, 공기업 역할분담

□ 기타사항

- 도쿄, 오사카 지역 내 조사 대상지 추천 및 관련 자료

小規模住宅整備事業制度改善日本事例調査協力要請

☐ 担当者交渉

- (日時) 2024. 3. 5(火) 14:00-15:30
 - *訪問機関および担当者の事情に応じて調整可能
- (場所) 都市再生機構 (UR) 本社会議室
 - *神奈川県横浜市中区本町6-50-1 横浜アイランドタワー
- (担当者) 国際協力課の担当者

☐ 問い合わせ内容

- (事業概要) 住宅市街地総合整備事業、地籍土地区画整備事業など1万㎡内外の小規模住宅整備事業関連法・制度及び事業推進現況
- (事業対象地) 事業タイプ別老朽程度、敷地規模、道路、用途地域(住宅地域・準工業地域・駅税圏) など対象地要件
- (基盤施設) 老後住宅の整備で世帯数の増加に伴う道路幅の拡大、公営駐車場など基盤施設の拡充主体及び方法、予算確保など関連制度及び現況
- (インセンティブ) 事業活性化のための容積率緩和、駐車場設置基準緩和など建築・都市規制緩和事項
- (難開発防止) 小規模住宅整備事業は、整備計画の策定なしに点滴開発に進み、道路拡充、景観考慮など、乱開発防止のための制度現況
- (公共参加) 民間所有老後住宅整備事業にUR等が参加する事業の条件及び推進現況、事業活性化のためのインセンティブ
- (公共役割) 事業活性化のための事業費支援、移住対策支援、コンサルタント派遣、コーディネーター役割、政府、UR、自治体、公企業役割分担

☐ その他の事項

- 東京、大阪地域内の調査対象地の推薦と関連資料
 - *隅田区京島3丁目地区、品川国東郷市1・2丁目地区など

<일본 면담자>

<UR 사례 책자>

 Urban Renaissance Agency

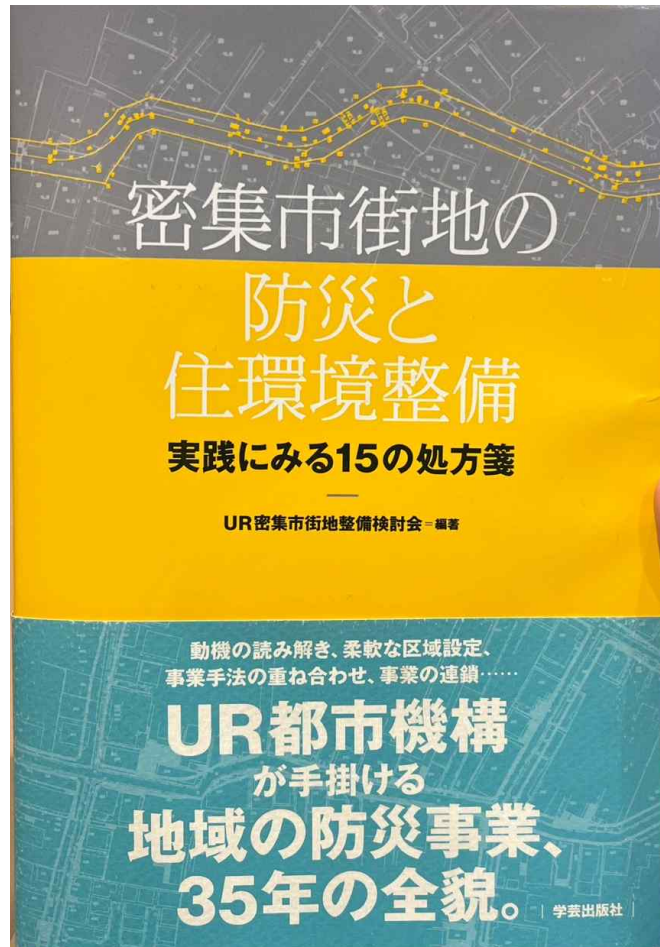
ANDO Yoshikazu
Director
Business Planning Division
International Business Department
Tel: +81-45-650-0785 / Fax: +81-45-650-0342
E-Mail: ando-yoshikazu@ur-net.go.jp
6-50-1 Hon-cho, Naka-ku, Yokohama City,
Kanagawa 231-8315, JAPAN

 Urban Renaissance Agency

SATO Kagehiro
Deputy Director
Business Planning Division
International Business Department
Tel: +81-(0)45-650-0464
E-Mail: kagehiro@ur-net.go.jp
6-50-1 Hon-cho, Naka-ku, Yokohama City,
Kanagawa 231-8315, JAPAN

 Urban Renaissance Agency

TAMABAYASHI Yosuke
Director for International Cooperation
International Business Department
Tel: +81-(0)45-650-0066
E-Mail: y-tamabayas@ur-net.go.jp
6-50-1 Hon-cho, Naka-ku, Yokohama City,
Kanagawa 231-8315, JAPAN



Profile of Urban Renaissance Agency



Official Name	Urban Renaissance Agency (UR)
Category	Incorporated Administrative Agency The act on the Urban Renaissance Agency
Supervising Ministry	Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism (MLIT)
Established	1955 as Japan Housing Corporation, 2004 as UR
Capital	US\$ 8.067 billion (as of Mar. 2023)
Mission	Design and Realize "a City Where People Can Shine"

● Headquarters

● Main Offices



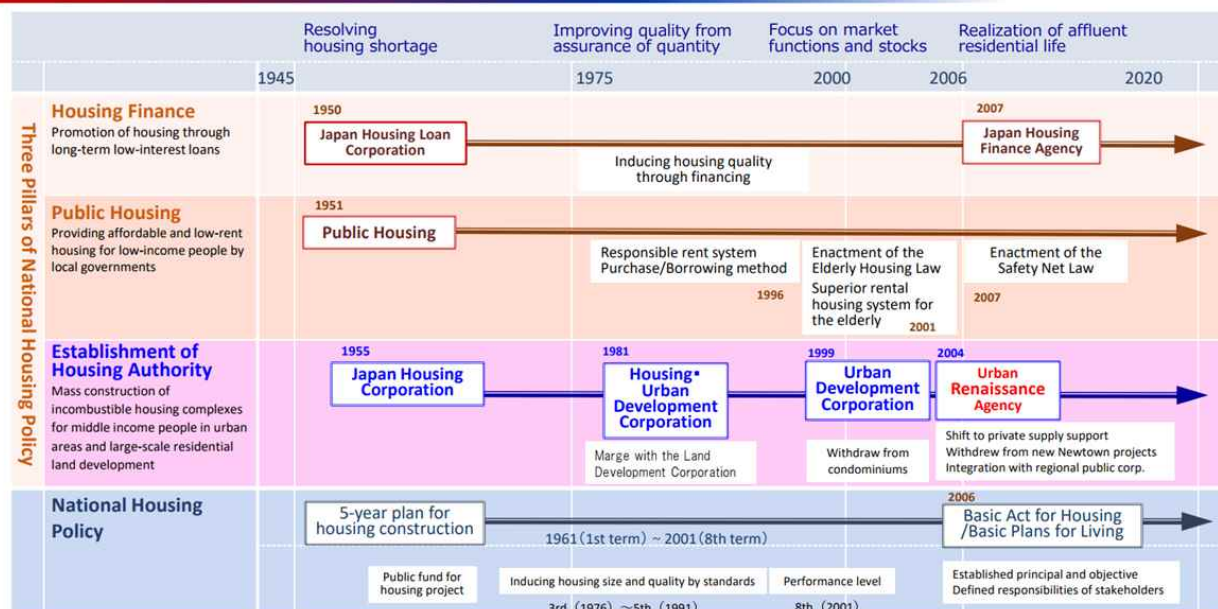
Headquarters
in Yokohama



Copyright© Urban Renaissance Agency All rights reserved.

1

Background of UR Establishment –Three Pillars of Housing Policy



Copyright© Urban Renaissance Agency All rights reserved.

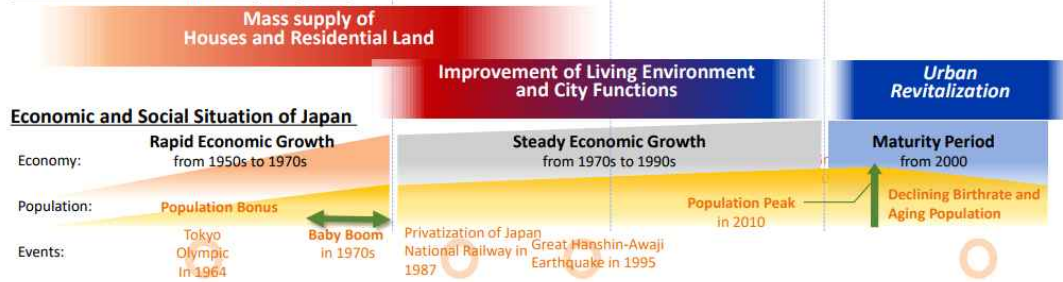
2

History of the Urban Renaissance Agency (UR)

Transition of the Organization



Businesses in line with Policy Purposes



Copyright © Urban Renaissance Agency All rights reserved.

3

Business fields of UR in Japan

Urban Renewal

In cooperation with private businesses and local authorities.

264
districts



New Town Development

Safe and comfortable life in the suburbs

292
projects



Rental Housing

Manages and provides rich living space.

1,444 housing complexes

702 thousand rental housing units

Total number of units built 1.58 million units



Disaster Reconstruction

Supports reconstruction and installs preventive function.

26
cities



Copyright © Urban Renaissance Agency All rights reserved.

4

Menu of Major Community Development Methods

The following methods are available to promote community development.

Community Development in Japan

category	objective	methods	basis law	Methods that UR usually applies	
Community Development in Japan	Development plan for public facilities (road, park, water supply, electricity, river, school, hospital) and urban area development (Combine subdivided land and develop value-added buildings)			Projects implemented by UR under national system	
	Develop ment	Relocation of land lot and change of shape of land parcel.	Land Readjustment LR	Land Readjustment Act	Densely Build-up Areas Redevelopment BR (Wooded densely built-up incombustible promotion)
		High-rise building development and open space creation.	Urban Areas Redevelopment UR	Urban Renewal Act	Disaster Prevention Park DP (enhance disaster resistance of the city)
		Enhance disaster resistance, rational and sound use of land	Disaster Prevention Districts DD	Act on Promoting Development of Disaster Prevention Districts in Densely Built-up Areas	Land Activation LA (acquire and develop unused land)
	Renewal and conserv ation	To gradually proceed renewal of the district, in considering of the current streetscape.	The existing street-scape-guided District Planning	City Planning Act, Urban Renewal Act, etc.	Residential Areas Renewal RR (provide good-quality housing)
		To conserve the already favorable living environment	(create rules for individual rebuilding) Building Agreement, District Plan (normal)	Building Standard Act, City Planning Act, etc.	the System of Related Public Facility RP For UR to develop necessary public facilities (road, park, station plaza, etc.) instead of local government

Copyright © Urban Renaissance Agency All rights reserved.

5

The Project of Disaster Prevention District and Densely Built-up Areas Redevelopment **DD BR**

Many dense wooden housing areas remain in Japan, where complicated rights relations, aging houses, aging residents, and vulnerability to disaster prevention.

The Project of Disaster Prevention District

To ensure disaster prevention function and sound land use in densely built-up areas, based on Act on Promoting Development of Disaster Prevention Districts in Densely Built-up Areas. The project is to convert a housing complex or a co-use office building from land and buildings by rights conversion and a flexible project method of approving rights conversion of individual land.

The Project of Densely Built-up Areas Redevelopment (The project to promote fireproofing in dense wooden housing areas)

Comprehensively renewal and develop residential areas with aim of rebuild aging wooden houses and develop public facilities in dense wooden housing areas and improve living environment and disaster prevention.



Copyright © Urban Renaissance Agency All rights reserved.

6

The Project of Residential Area Renewal RR

At the large sites such as former factory sites, UR is commissioned by local governments to acquire land and develop infrastructure based on its redevelopment policies, then sell or lease the land to the private sector for the construction of housings, office buildings, and shopping malls.

● Develop residential area with good living environment

Good-quality housing provision, disaster prevention in urban area, support for household with children and elderly, environmental consideration, city-scape development and close to work and residence, etc.

● Solve local issues

To solve local issues, including lack of station plaza, road network, park and evacuation sites, facilities for child-care and daily life, etc.

● Implement projects difficult to be carried out by the private sector alone

Projects that require long term, complicated rights relationships, consistency and coordination with upper-level urban plans, and the development of public facilities.

UR will guide the private sector to implement good residential area development projects and thus to realize the policy.



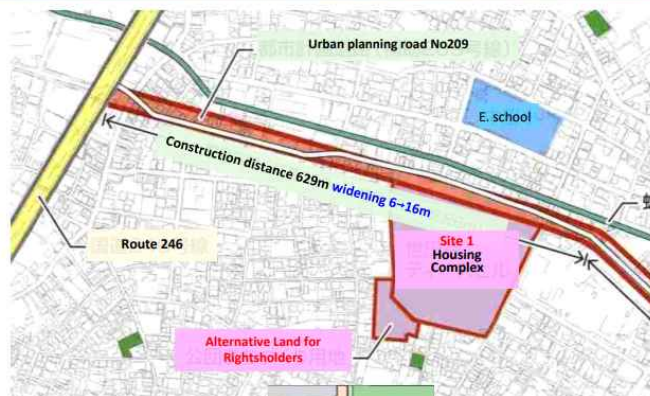
Map of Toyosu

Buildings constructed by private sectors

Copyright© Urban Renaissance Agency All rights reserved.

7

Kamiuma-Nozawa (Urban Planning Road No.209) RR RP BR



Before

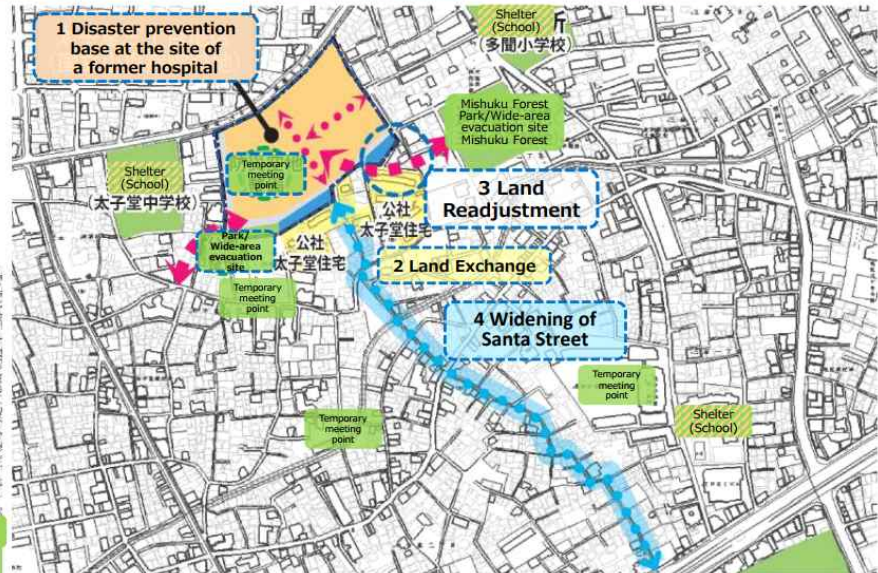


Copyright© Urban Renaissance Agency All rights reserved.

8

UR's Four Projects at Taishido-Mishuku Districts

- 1 Formation of a highly disaster prevention district using former hospital site (Comprehensive Urban Development Project)
- 2 Land exchange with Tokyo Metropolitan Housing Corporation
- 3 Land readjustment project on the south side of the former hospital site
- 4 Support for the widening construction of Santa Street



Copyright © Urban Renaissance Agency. All rights reserved.

9



“多様な世代が生き生きと暮らし続けられる住まい・まち”を
地域の関係者の方々と連携・協力し、支えていきます。